



Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarketkeskuksen I-vaihe / Kesko Oyj, Helsingin Osuuskunta Elanto / HP

VD/5009/10.00.01.05/2015

HP/HW/GK/JB

Kivistön kaupunkikeskus sijaitsee Vantaan kaupungin Kivistön (23) kaupunginosassa rakenteilla olevan Kehäradan Kivistön aseman ympäristössä. Alue rajautuu koillisessa Vanhaan Nurmijärventiehen, lounaassa Vanhaan Hämeenlinnantiehen, luoteessa Kehäraataan ja kaakossa lähes Tikkurilantiehen.

Alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (KV 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) osoitettu Keskustatoimintojen alueeksi C. Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.4.2011 ja kaupunginhallitus 11.4.2011 hyväksyi Marja-Vantaan ydinkeskustan alueelle asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600, johon sisältyy osa kaupunkikeskustaa, C-kortteleina. Liike- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen rakentamiseen varattava alue (suunnittelualueet 2, 3 ja 4) sijoittuvat tälle keskustatoimintojen (C) alueelle ja ovat tällä hetkellä rakentamatonta maata. Alue on Axel ja Greta Sandellin kuolinpesien (jäljempänä Kuolinpesät) ja Vantaan kaupungin (jäljempänä Kaupunki) omistuksessa. Kuolinpesien omistusosuus on noin 70 % ja kaupungin osuus on noin 30 %.

Vantaan kaupunginhallitus päätti 31.1.2011 § 51 suunnitteluvarauksesta Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle. Suunnitteluvaraus oli voimassa 31.12.2012 saakka.

Kaupunginhallitus 19.11.2012 § 24 päätti antaa yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle suunnitteluvarauksen suunnittelualueelle 2 Marja-Vantaan kaupunkikeskukseen liittyville kaupan suuryksiköille. Hyväksytyn varauksen mukaan edellä mainittu suunnitteluvaraus jatkui 31.12.2014 asti, elleivät Kaupunki yhdessä ko. alueen varauksien saajien kanssa toteaa 31.12.2013 mennessä, että alueen suunnittelu ja tehdyt päätökset eivät mahdollista alueen asemakaavan etenemistä käsittelyyn vuoden 2014 aikana. Tällöin varaus päättyi 31.12.2013.

Kaupunkikeskuksen suunnittelu käynnistyi Skanskan ja NCC:n vetoisena yhdessä Kaupungin, Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa huhtikuun 2013 kaupunginhallituksen tekemän suunnitteluvarauksen jälkeen.

Kaupunginhallitus päätti 2.12.2013 § 24 jatkaa yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukseen liittyvien kaupan suuryksiköille. Suunnitteluvaraus oli kaupunginhallituksen aiempien päätösten mukaisesti voimassa 31.12.2014 asti ja että lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittävät tarkemmin kaavoitusvaiheessa.

Kaupunginhallitus päätti 17.11.2014 § 27 jatkaa yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukseen liittyvien kaupan suuryksiköille ja tarkistaa alueen rajausta siten, että suunnitteluvaraus koskee asemakaavaehdotuksen korttelin 23196 tonttia 6.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2015 asti. Lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittävät tarkemmin lopullisen asemakaavaehdotuksen valmistuttua asemakaavan nähtävilläolon jälkeen.

Suunnittelu on edennyt yhteistyössä kaupungin ja kaikkien osapuolien (Kesko, HOK, NCC ja Skanska) kanssa. Suunnittelussa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja kaupallisten ja julkisten tilojen, asuntorakentamisen ja liikenneväylien sijoittumiselle. Apulaiskaupunginjohtajan johtamissa kokouksissa on päädytty yhteisesti asemakaavaehdotukseen.

Esisopimuksella kiinteistön kaupasta Vantaan kaupunki sekä Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto yhteisesti sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle perustettavan yhtiön lukuun seuraavat määräalat:

Kaupungin omistama osuus asemakaavan mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti

- noin 18 743 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja



- noin 2 461 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501

Rakennettava tontti nro 8 muodostuu kahdella kaupalla: Kaupungilta tämän esisopimuksen pohjalta laadittavalla kauppakirjalla ja Kuolinpesiltä toisella kauppakirjalla ostetuista määräaloista.

Tontti on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 30 000 k-m². Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä sekä muita liiketiloja, yksityisiä ja julkisia palveluja (jäljempänä Hypermarketkeskuksen I-vaihe).

Kauppahinta on 7 548 472 euroa. Kauppahinnasta maksetaan 754 847,20 euroa esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- a) 1.6.2015 päivätty asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan,
- b) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000–30 000 k-m²:n suuruisen Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Hypermarketkeskukseen Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen avausvaiheessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m²:n suuruiset kaksi hypermarkettia,
- c) NCC Property Development Oy (jäljempänä NCC) sekä Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä Skanska) yhteisesti tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000–30 000 k-m²:n suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7.

Sopimukseen sisältyy Vantaankoskentien siirto ja uuden sillan rakentaminen kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Hypermarketkeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta 600 000 euroa kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Esisopimus liitteineen on liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 22

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa liitteenä olevan esisopimuksen kiinteistön kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan,
- c) oikeutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 15.6.2015 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa liitteenä oleva esisopimus kiinteistön kaupasta,



- b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen kauppakirja, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan, ja
- c) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että projektijohtaja Gilbert Koskela selosti asiaa kokouksen alussa.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kesän ja syksyn aikana Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto sekä toisaalta NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat neuvotelleet yhteistyöstä ja keskinäisestä yhteistyösopimuksesta. Toimijat ovat päässeet keskinäiseen sopimukseen hypermarketkeskuksen eri vaiheiden määritelmistä, rakentamisen vaiheistamisesta ja eri vaiheiden laajuudesta, kaupallisesta tilajaosta ja liiketilatyypeistä kahden hypermarketin lisäksi, keskinäisistä rasitteista sekä kauppakirjan tekemisen edellytyksistä.

Hypermarketkeskuksen I-vaihe on jakaantumassa kahteen vaiheeseen IA ja IB. Hypermarketkeskuksen toimijoiden mukaan hypermarketkeskuksen ensimmäisessä vaiheessa Kivistöön suunnitellaan aikaisemmista suunnitelmista poiketen pienempiä mutta tehokkaampia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kauppakeskuksen tarvitsema asiakaskysyntä on vahvasti riippuvainen koko Kivistön kaupunkikeskuksen vahvistumisesta ja sen tuomasta lähialueen ostovoimasta sekä yleisestä taloustilanteesta ja ostovoiman kehitymisestä. Kivistön suuralueella asui 1.1.2015 8 899 asukasta. Kaupungin väestöennusteen mukaan asukasluvun ennustetaan kohoavan kymmenessä vuodessa noin 15 000 asukkaaseen.

Hypermarketkeskuksen toimijoiden mukaan suuryksiköiden koon supistuminen on seurausta yleisestä vähittäiskaupan markkinatilanteesta. Nykyisen suhdannetilanteen vallitessa myös kaupan toimintaympäristön muutokset tapahtuvat entistä nopeammin, eivätkä ne ole helposti ennakoitavissa. Ennusteiden mukaan markkinoiden nollakasvu Suomessa voi jatkua pitkään ja samalla kuluttajien ostovoiman ennustetaan alenevan. Kuluttajien luottamus taloustilanteeseen pysyy heikkona. Toinen haaste vähittäiskaupalle hypermarketkeskuksen toimijoiden mukaan on kaupan alalla tapahtuva digitalisaatio ja sen vaikutukset erityisesti käyttötavarakauppaan. Yhä suurempi osa käyttötavarakaupasta käydään verkossa, ja kaupan fyysisiä neliöitä tarvitaan tulevaisuudessa vähemmän. Samaan aikaan kaupan myymäläkonseptit ovat kehittyneet tehokkaammiksi ja kaupan tuotteet saadaan sijoitettua tehokkaammin pienempään tilaan myymälässä. Mahdollistamalla Kivistön hypermarketkeskuksen toteuttaminen useammassa vaiheessa, edesautetaan hanketta koskevien investointipäätösten tekemistä ja hankkeen käynnistymistä.

Hypermarketkeskuksen I-vaihe on suunniteltu jaettavaksi kahteen osaan siten, että IA-vaiheessa hypermarketkeskus ulottuisi kaakkoon Tikkurilantietä kohti, kuten on alun perin suunniteltu, mutta niin Keimolantien kuin Vantaankoskentie pitkiä sivut toteutettaisiin koko leveydeltään vasta IB-vaiheessa. Toisin sanoen hypermarketkeskus olisi alussa pitkä, mutta kapea. Huolto olisi järjestettävissä heti alusta lähtien lopulliseen paikkaansa ulkokulmiin. IB-vaiheen laajennusalueita käytettäisiin IA-vaiheessa maantasopysäköintiin.

Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto sekä NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat yhdessä esittäneet muutoksia esisopimukseen. Muutoksilla on tarkoitus varmistaa toimijoiden yhteistoiminta sekä hankkeen toteutuminen mahdollisimman pikaisesti.

Kaupunginhallituksen 15.6.2015 § 28 hyväksyntä esisopimukseen maankäyttötoimi esittää käytyjen neuvottelujen pohjalta tehtäväksi seuraavat olennaiset muutokset:

Hypermarketkeskuksen IB-vaiheen laajennuksen sisällölle on asetettu rajoituksia ennen kauppakeskuksen I-vaiheen avaamista. Tämän jälkeen hypermarketkeskuksen sisällölle ei ole sopimuksellisia rajoituksia. Tällä halutaan turvata kauppakeskuksen I-vaiheen vuokralaisten sijoittuminen kauppakeskuksen puolelle ja siten varmistaa kauppakeskuksen toteutuminen, kun kilpailuasetelmaa hypermarketkeskuksen kanssa ei ole.

Kauppahinta on edelleen 7 548 472 euroa. Kauppahinta ehdotetaan maksettavaksi kolmessa erässä esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä 754 847,20 euroa (10 %) ja kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä 3 774 236 euroa



(50 %) sekä kolmas erä 3 019 388,80 euroa (40 %) viimeistään 31.5.2024. Kolmannelle erälle maksetaan vuotuista korkoa 2 % + 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 2 %. Kolmas erä on sidottu elinkustannusindeksiin ja sille on annettava kaupungin hyväksymä vakuus.

Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen sekä kauppahinnan maksaminen -kohtiin esitetään muutoksia. Keskeistä on osapuolten toisiltaan tarvitsemat vahvistukset kauppakeskuksen liiketilojen vuokrausasteesta, hypermarkettien toteutuksen laajuudesta ja yhteisestä avaamisajankohdasta asemakaavan tultua voimaan. Tämän takia lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään 33 kuukaudella vahvistusten puuttuessa vuoden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta. Kauppakirjat on tämän jälkeen allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa. Etumaksun palautuskohtaan lisätään, että kaupunki palauttaa 50 % etumaksusta (palautus yhteensä 377 423,60 €) myös silloin, kun ei ole saatu tarvittavaa vahvistusta kauppakeskuksen toimijoilta alkuperäisessä tai jatkatussa määräajassa.

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa vanhojen teiden nimet ovat muuttuneet: Vanha Nurmijärventie on nykyisin Keimolantie, Vanha Hämeenlinnantie on nykyisin Vantaankoskentie. Sopimusalue ei käsitä koko kaava-aluetta.

Kaupunginhallituksen 15.6.2015 käsittelyn jälkeen on noussut esiin tarve varautua ensimmäisessä toteutusvaiheessa suppeampaan rakentamisen määrään (IA-vaihe) kuin mitä suunnitteluprosessin kuluessa oli tavoite. Liitteenä on aineistoa kuvaamaan tämän hetkisen suunnitteluvaiheen käsityksiä rakentamisen vaihteellisuudesta ja laajuudesta. Kun tämän suppeamman IA-vaiheen ajallisesta pituudesta ei ole tässä vaiheessa tietoa, toteutuksen laadulle asetetaan samat vaatimukset kuin pysyville rakenteille. Kaupunkisuunnittelu on edellyttänyt tutkittavaksi IA-rakentamisvaiheesta hypermarketkeskuksen itä- ja länsisivustan uusien maantasopysäköintien sekä Topaasikujan varrella muuttuvien julkisivuratkaisuiden ja pyöräpaikoituksen mitoituksen vaikutuksia kaupunkikeskuskokonaisuuden toiminnallisuuteen ja kaupunkikuvaan. Esimerkiksi näkymät Topaasiaukion suunnasta hypermarketkeskuksen tontin (kortteli 23196, tontti 8) itäiselle maantasoiselle pysäköintialueelle on katkaistava pyöräpysäköintiin yhdistetyllä vähintään 5 metrin seinä-katosrakenteella. Ko. maantasopaikoitukset molemmiin puolin hyperkauppaa on rajattava maisemallisesti laadukkailla seinäke-köynnöskasvirakenteilla ja hypermarketkeskuksen seiniin on sijoitettava valoteokset, jotka voidaan hypermarketkeskuksen laajentumisen myötä siirtää lopulliseen paikkaan. Nämä luonteeltaan alustavat tarkastelut ohjaavat jatkosuunnittelua ja päätösten toimeenpanoa.

Kaupunginhallitus hyväksyi 15.6.2015 myös Kivistön kaupunkikeskustan asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen sekä teki Kivistön kauppakeskuksen ja hypermarketkeskuksen II-vaihetta koskevat tontinvarauspäätökset. Niitä ei ole tarkoitus muuttaa kiinteistökaupan esisopimusten muutosten johdosta.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs.:n esitys:

Päätetään

- tehdä ja allekirjoittaa Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuusliike Elannon kanssa liitteenä oleva tarkistettu esisopimus kiinteistön kaupasta,
- tehdä ja allekirjoittaa lopullinen kauppakirja, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan ja kun kauppakirjan tekemisen muut edellytykset ovat täyttyneet,
- oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia, ja
- edellyttää, että I-toteutusvaiheen rakentuessa suppeampana IA-vaiheena Topaasikujan katutilan ja tontin 23196 / 8 maantasopaikoituksien tilallinen ja toiminnallinen rajausta tulee ratkaista maisemalliselta laadultaan korkeatasoisena täyttämällä Kivistön kaupunkikeskuksen laatukriteerit.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtaja totesi, että pöytäkirja tarkastetaan ja hyväksytään tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.



Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj haluavat jatkoaikaa kiinteistökaupalle 31.12.2018 asti. Kauppakeskuksen vuokrausaste ei vielä mahdollista kauppakeskuksen investointipäätöksen tekemistä. Kiinteistökauppa tulisi nyt tehdä 24.8.2017 mennessä.

Kaupunki sekä Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy allekirjoittivat esisopimuksen 4.12.2015. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Kivistön kaupunkikeskus I -asemakaavan 14.12.2015 (§ 13). Asemakaavan hyväksymispäätöksestä valitettiin, mutta Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 6.6.2016. Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä ei valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaupunki kuulutti asemakaavan voimaan 24.8.2016.

Esisopimus tuli voimaan heti, kun osapuolet olivat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja on tehtävä kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun seuraavat kaupan edellytykset ovat täyttyneet:

- a) 14.12.2015 päiväty kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä ollut asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan,
- b) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 18 000–30 000 k-m2 suuruisen Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avauksessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m2:n suuruiset kaksi hypermarkettia,
- c) NCC Property Development Oy (jäljempänä NCC) sekä Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä Skanska) yhteisesti (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000–30 000 k-m2 suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7.

Lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteuduttua, jos Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto näin ilmoittavat.

Esisopimuksen mukaan kuitenkin mikäli Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

1) antaneet NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle vahvistusta toteuttaa ja avata vähintään yhteensä 16 000 k-m2 hypermarketteja ja

2) saaneet korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy) vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:

- 2a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai
- 2b. kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja
- 2c. joka tapauksessa on vähintään 15 000 h-m2 vuokrattavaa pinta-alaa, ja

3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy) vahvistettua tietoa Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta,

niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella. Kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäessä tämän kohdan mukaisesti, tulee lopullinen kauppakirja allekirjoittaa kuitenkin 3 kuukauden kuluessa siitä, kun tämän kappaleen kohtien 1–3 mukaiset kaikki vahvistukset on saatu ja annettu.

Lopullisen kauppakirjan edellytyksenä oleva asemakaava on tullut voimaan. Kaupungin osalta lopullisen kauppakirjan edellytykset ovat täyttyneet.

Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto ovat ostaneet yhdessä perustettavan yhtiön lukuun 24.2.2017 Greta ja Axel Sandellin kuolinpesiltä noin 17 374 m2:n suuruisen määräalan hypermarketkeskuksen tontista. Tämä



kiinteistökauppa yhdessä kaupungin kanssa tehdyn esisopimuksen kanssa on tehty siinä tarkoituksessa, että Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto tulevat rakennuttamaan kortteliin 23196 tontille 8 ns. hypermarketkeskuksen.

Niin Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto kuin NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät ole tehneet vielä investointipäätöstä. Ruokakesko Oy:lla ja Helsingin Osuuskauppa Elannolla ei ole ollut edellytyksiä vielä antaa esisopimuksen mukaista vahvistusta kauppakeskuksen rakentajille toteuttaa ja avata vähintään yhteensä 16 000 k-m2 hypermarketteja. Kumpikaan osapuoli ei ole myöskään antanut toisilleen vahvistusta yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusajankohdasta.

Esisopimuksen mukainen vuoden takaraja tulee täyteen 24.8.2017. Tämän johdosta Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj ovat lähestyneet kirjeellä kaupunkia ja vaatineet esisopimuksen mukaisesti lopullisen kiinteistökaupan takarajan siirtämistä 33 kuukaudella. Kirjeen mukaan Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Kesko Oyj:n tarkoituksena on toteuttaa lopullisen kiinteistökaupat sopimuksen mukaisesti, kun ko. vahvistukset on annettu ja saatu. Tavoitteena on avata hypermarketkeskus samanaikaisesti kauppakeskuksen kanssa.

Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj vaativat esisopimuksen mukaisesti lopullisen kiinteistökaupan siirtämistä siis aina 24.5.2020 asti, mikäli esisopimuksen mukaisia vahvistuksia ei ole annettu ja saatu sitä aiemmin.

Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj toteavat kirjeessään, että hypermarketkeskus ja kauppakeskus muodostavat yhdessä Kivistön kaupunkikeskuksen, joka toimii elimellisenä kokonaisuutena vahvistaen toinen toisiaan. Kivistön kaupunkikeskuksen pysäköinti, asiakaskulkuyhteydet, ym. järjestelyt toteutetaan suunnitellusti liityntöineen aina Kivistön asemalla saakka. Keskukset liittyvät sekä toiminnallisesti että palvelutarjonnaltaan kiinteästi toisiinsa, minkä vuoksi em. osiot muun ohella tähtäävät yhteiseen asiakasavaukseen.

Rakennusliikkeet ovat ilmoittaneet, että tavoitteena on kauppakeskuksen avaaminen vuoden 2020 joulumyyntiä varten, jolloin rakentamisen on käynnistytävä ensi vuonna. Rakennusliikkeet eivät toivovat pidennystä vain 31.12.2018 asti. Tämä edellyttää tarvittavien vahvistusten antamista Helsingin Osuuskauppa Elannolle ja Kesko Oyj:lle ensi vuonna, jotta lopulliset kiinteistökaupat voidaan tehdä ja jotta olisi mahdollista aloittaa rakentaminen. Tällöin lopullisen kauppakirjan takarajaa ei ole tarvetta siirtää kuin ensi vuoden loppuun asti.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään siirtää Kivistön hypermarketkeskusta koskevan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa enintään 31.12.2018 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Kesko Oyj:n kirje 29.5.2017
- 4.12.2015 allekirjoitettu esisopimus kiinteistön kaupasta Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n kanssa

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala sekä tiedoksi rakennusvalvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, puh. 09 8392 9019
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 09 8392 2739
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi